

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO

PÁGINAS

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Informe de los auditores independientes

15 - 20

Estados financieros

Estado de Situación al 31 de Diciembre del 2012, Estado de Resultados de 2012 y 2011

Suplementos

1001 - Estado de Efectivo y Equivalentes de Activos

1002 - Estado de Ingresos y Gastos de Operación, Financiero

1003 - Estado de Ingresos y Gastos de Inversión

1004 - Estado de Ingresos y Gastos de Operación

1005 - Estado de Ingresos y Gastos de Activos y Pasivos

1006 - Estado de Ingresos y Gastos

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

Información suplementaria:

Anexo -1: Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, periodo de transición de NEC a NIIF

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Como se menciona en la nota 2, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero del 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera y cuyos efectos identificados se encuentran explicados en la nota 15.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Junta General de Accionistas de
INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.
Página No. 2

Opinión:

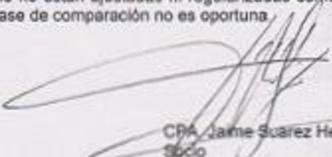
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de su operación, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

5. No están presentados los estados financieros comparativos, en razón que el año 2011, no fue auditado y por lo tanto las cifras de ese año no están ajustadas ni regularizadas como ocurre con el año 2012, nota 17, y por lo tanto la base de comparación no es oportuna.


MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Marzo 05 del 2013
Guayaquil - Ecuador


CPA Jaime Suarez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LAS ASOCIADAS

<u>ESTADOS CONSOLIDADOS</u>		
<u>ESTADOS CORRIENTES</u>		
1	Principales operaciones	2.200
2	Resultados financieros	2.200
3	Otros ingresos y gastos	2.200
	<u>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</u>	<u>2.200</u>
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>		
4	Principales operaciones y otros datos	4.000.000
	<u>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>TOTAL PASIVOS</u>	<u>1.000.000</u>
<u>PATRIMONIO NETO DE LAS ASOCIADAS</u>		
5	Capital social	4.000
	Reservas legales y financieras	4.000
	Reservas voluntarias	400.000
	<u>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LAS ASOCIADAS</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LAS ASOCIADAS</u>	<u>1.000.000</u>

Sección de los Estados Financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en Dólares)

Notas **ACTIVOS**

	ACTIVOS CORRIENTES:	
3	Efectivo en caja y banco	2,438
4	Activos financieros	50,550
5	Servicios y otros pagos anticipados	7,986

	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	60,974
--	---------------------------------	---------------

	ACTIVOS NO CORRIENTES:	
6	Activo fijo, neto	100,939
7	Propiedades de inversión	710,019
8	Inversiones en acciones	810,112

	TOTAL ACTIVOS	1,682,044
--	----------------------	------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

	PASIVOS CORRIENTES:	
9	Obligaciones con instituciones financieras	2,500
10	Pasivos financieros	6,982
	Otros pasivos corrientes	6,956

	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	16,438
--	---------------------------------	---------------

	PASIVOS NO CORRIENTES:	
11	Pasivo financieros a largo plazo	1,031,058

	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,031,058
--	------------------------------------	------------------

	TOTAL PASIVOS	1,047,496
--	----------------------	------------------

	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>	
12	Capital social	4,960
	Reserva legal y facultativa	4,328
	Utilidades retenidas	625,280

	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	634,548
--	---	----------------

	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	1,682,044
--	---	------------------

 Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresados en Dólares)**

Notas				
13	INGRESOS:			
	Arrendamientos			26.400
	Total			26.400
	GASTOS:			
14	Gastos de administración			(75.753)
6	Depreciación			(38.937)
	TOTAL			(114.690)
	PERDIDA OPERACIONAL			(88.290)
	OTROS INGRESOS (GASTOS):			
8	Ingresos por venta de acciones			60.000
	Otros ingresos			2.510
8	Perdida por valor patrimonial proporcional			(8.393)
	Gastos financieros			(2.651)
	TOTAL			51.466
	PERDIDA NETA DEL EJERCICIO			(36.824)
13	PERDIDA POR ACCION			7.424

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal y facultativa	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4,960	4,328	59,993	69,281
Ajustes por aplicación por primera vez de las NIIF (Anexos 1 adjunto)	0	0	603,781	603,781
Saldos al 01 de enero del 2012	4,960	4,328	663,774	673,062
Ajustes de años anteriores			(1,690)	(1,690)
Pérdida neta del ejercicio	0	0	(36,824)	(36,824)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	4,960	4,328	625,260	634,548

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresados en Dólares)**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES****DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	26,400
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(118,069)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>59,958</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(31,731)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES**DE FINANCIAMIENTO:**

Inversión en acciones	450,000
Obligaciones con instituciones financieras	(147,500)
Pasivo financiero a largo plazo	<u>(271,191)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>31,309</u>
Disminución neta del efectivo	(422)
Efectivo en caja y banco al inicio del año	<u>2,860</u>
Efectivo en caja y banco al final del año	<u>2,439</u>

Ver notas a los estados financieros

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresados en Dólares)**

PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	(36,824)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA (PERDIDA NETA DEL EJERCICIO) CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Depreciación de activos fijos	38,937
Ajustes de años anteriores	1,690
(Aumento) Disminución en:	
Activos financieros	(29,127)
Servicios y otros pagos anticipados	(1,561)
Aumento (Disminución) en:	
Pasivos financieros	897
Otros pasivos corrientes	(5,743)
Total ajuste	(5,093)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(31,731)
Ver notas a los estados financieros	

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en septiembre 6 de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 25 de mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendado. La Compañía es de propiedad en un 99,98% de Ricord Investors Corp con el 99,98%, una compañía constituida en la república de Panamá y en un 0,02% de Santiago Maspons Guzmán, una compañía constituida en la república de Ecuador. La oficina matriz se ubica en las calles Av. Domingo Comin s/n y Pedro José Bolaños, tiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990274843001 y su dirección electrónica es: www.iramirsa.com.ec.

Operaciones - La Compañía mantiene inversiones en acciones en otras Compañías cuyas participación accionaria es la siguiente:

Compañías	Participación (%)
Xoterrenos S.A.	99.8%
Intersea S.A.	99.0%
Intercambio y agricultura - Agrinter	50.0%
La casa de española Cia Ltda.	50.0%
Cia. De intercambio y crédito S.A.	50.0%
Industrial y aceitera S.A.	14.2%

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento - Tal como es requerido por la NIIF No. 1: "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés). Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), sin embargo al 1 de enero del 2012, los mismos fueron ajustados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 08.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

La Superintendencia de Compañías ha realizado modificaciones a la referida Resolución No. 08.G.DSC.010, mediante la emisión de las Resoluciones No. SC.DS.G.09.006, SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 y SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, publicadas en los Registros Oficiales No. 94 (S), No. 372 y No. 566 de diciembre 23 del 2009, enero 27 del 2011 y octubre 28 del 2011 respectivamente, conteniendo principalmente el instructivo suplementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia, reformas para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la clasificación de las PYMES de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución No. 1260, publicada en la Resolución No. SC-INP-UA-G-10-005 según Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICLCPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (*Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de paréntesis*), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (*Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador*) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (*Norma en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles*).

La Superintendencia de Compañías, emitió la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en el Registro Oficial No. 625 de enero 24 del 2012, que norma la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Declaración explícita y sin reservas - La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 1 del 2013 y se estima que en marzo 10 del 2013, los mismos sean debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.

Presentación de estados financieros comparativos - La Compañía no presenta como parte de sus estados financieros auditados el año 2011, en forma comparativa con los estados financieros del ejercicio económico del año 2012, puesto que es su primer año de auditoría externa, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y acciones de la Compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar** - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del arrendamiento del bien inmueble y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad, nota 4.
- **Cuentas por pagar** - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de recepción de servicios, que son utilizados para el giro de negocio, nota 10.
- **Obligaciones con instituciones financieras** - Están presentados a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. La diferencia entre los fondos recibidos y los valores de redención registrados, se reconocen con cargo a los resultados del año, notas 9.
- **Acciones de la Compañía** - Están representadas por títulos ordinarios y nominativos que no cotizan en Bolsa de Valores en Ecuador, siendo uno de su principal accionistas Ricord Investors Corp, con el 99,98% de participación, Compañía constituida en la república de Panamá, nota 12.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A., tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Mercado - La Compañía gira sobre los arrendamientos de las propiedades de inversión, las cuales se encuentran instrumentalizado bajo contratos de arrendamientos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Generales de negocio - La Compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos.

Efectivo en caja y banco - Comprende el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos, disponibles a la vista.

Activos fijos - Están contabilizados al costo de adquisición. Los pagos por reparaciones y mantenimiento a los vehículos son cargados a gastos; la tasa de depreciación anual por los vehículos es del 20%.

Inversiones en acciones - Representan inversiones en acciones en otras Compañías, según la NIC 28 - inversión en acciones, la participación en acciones que fluctúan entre el 1% al 19% tiene un interés minoritario, del 20% al 49% de participación tiene injerencia minoritaria y del 50% o más de participación tiene poder de decisión, consecuentemente se debe de realizar el cálculo del valor patrimonial proporcional, nota 8.

Pasivos financieros - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Intereses - Son registrados mediante el método del devengado.

Otros pasivos corrientes - Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañías el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 566 del octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce los ingresos por el arrendamiento de las propiedades de inversión, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los bienes inmuebles.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Uso de estimaciones - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCO

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales por US\$. 2,138, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso, adicionalmente, cuenta con caja general por US\$. 300 para realizar pagos menores.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a préstamos hacia la Compañía relacionada Ireisa S.A. por US\$. 50,550, la cual tiene fecha de vencimiento promedio de 355 días y no genera intereses.

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden al pago en exceso del anticipo de impuesto a la renta por US\$. 7,986. De acuerdo a la normativa vigente pueden compensarse en un plazo máximo de tres años con obligaciones presentes y futuras de impuesto a la renta, previa notificación al Director General del SRI. También puede solicitarse el reintegro de las retenciones en la fuente, mediante trámite de pago en exceso, cuando el impuesto a la renta causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones.

6. ACTIVO FLOJO, NETO

Al 31 de diciembre del 2012, los activos fijos de la Compañía comprenden 3 vehículos cuyo costo es de US\$. 194,685 y por depreciación acumulada en US\$. 93,746. La Compañía reconoció como gasto por depreciación de sus activos fijos en US\$. 38,937.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Edificaciones	2
Terreno	<u>710,017</u>
Total	<u>710,019</u>

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a tres bienes inmuebles de propiedad de la Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. que son arrendadas bajo contratos de arrendamientos a terceros, cuyos ingresos son registrados contra cuentas de resultados, nota 13. Las propiedades están ubicadas en el barrio centenario y en la urbanización castelago - vía samborondon, en la ciudad de Guayaquil y otra propiedad ubicada en la ciudad de salinas.

8. INVERSION EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2012</u> (Dólares)
<u>Xoterrenos S.A.:</u>		
Costo		799
Valor patrimonial proporcional		<u>529,555</u>
Subtotal	99.8%	<u>530,354</u>
<u>Intercambio y agricultura - Agrinter:</u>		
Costo		35,656
Valor patrimonial proporcional		<u>124,358</u>
Subtotal	50.0%	<u>160,012</u>
<u>Intersea S.A.:</u>		
Costo		7,990
Valor patrimonial proporcional		<u>85,245</u>
Subtotal	99.0%	<u>93,235</u>
<u>La Casa Española Cia. Ltda.:</u>		
Costo		69,550
Valor patrimonial proporcional		<u>(52,108)</u>
Subtotal	50.0%	<u>17,448</u>
<u>Industrial y Aceltera S.A.:</u>		
Costo		2,394
Corrección monetaria		<u>3,141</u>
Subtotal	14.2%	<u>5,535</u>
<u>Cia. de Intercambio y Crédito S.A.:</u>		
Costo		58,061
Corrección monetaria		<u>(54,533)</u>
Subtotal	50.0%	<u>3,527</u>
Total		<u>810,112</u>

El movimiento de las inversiones en acciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	(Dólares)
Saldos al inicio del año	<u>664,724</u>
Pasan:	664,724

8. **INVERSION EN ACCIONES** (Continuación)

	(Dólares)
Vienen:	664,724
Más: Ajuste aplicación de las NIIF, nota 15	603,781
Menos: Pérdida por valor patrimonial proporcional	(8,393)
Menos: Venta de inversiones en acciones	<u>450,000</u>
Saldos al final del año	<u>810,112</u>

El 30 de marzo del 2012, la Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. procedió a venta de las inversiones en acciones que mantenía en la Compañía relacionada Donmar Financial Corp por US\$. 510,000, cuyo costo registrado al momento de la negociación fue de US\$. 450,000 generando un superávit por venta de acciones por US\$. 60,000, la cual fue registrado contra ingresos del presente ejercicio.

9. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde al saldo por préstamo del banco bolivariano cuyo monto inicial fue de US\$. 30,000 y fue concedido el 27 de diciembre del 2011 con fecha de vencimiento el 7 de enero del 2013, con tasa de interés del 9,63%, cabe señalar que dicho préstamo fue cancelado en el mes de enero del 2013. Adicionalmente, en el año 2012, la Compañía procedió a cancelar un préstamo en su totalidad cuyo monto inicial fue de US\$. 360,000 realizado en el periodo 2009 y fue cancelado dicho préstamo el 14 de diciembre del 2012, con tasa de interés fue del 9% anual.

10. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2012, representan principalmente a pagos pendientes a las municipales donde se encuentran domiciliadas las propiedades de inversión que posee la compañía por un monto de US\$. 1,986 y expensas comunes de la vivienda ubicada en la urbanización castelago por US\$. 1,311.

11. **PASIVO FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Compañías y partes relacionadas:	
Donmar financial corp	126,502
Ricord investors corp	<u>904,556</u>
Total	<u>1,031,058</u>

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos por Compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento, las mismas que se vienen registrando desde años anteriores.

12. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social - Al 31 de diciembre del 2012, están representado por 4,960 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, de las cuales el 99,98% pertenece a RICORD INVESTORS CORP con el 99,98% de nacionalidad panameña y el 0,02% a Santiago Maspons Guzmán de nacionalidad ecuatoriana.

12. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)

La Compañía en febrero del 2012 ha dado cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la misma que en septiembre 7 del 2009, publicó a través de la Resolución No. SC.SG.SRS.G.09.02 un instructivo mediante el cual se establece los lineamientos que deben cumplir las compañías extranjeras que son accionistas o socias de compañías ecuatorianas, con el fin de regularizar su situación con el Organismo de Control Societario, así como también la información y documentos que deben presentar las sociedades nacionales que tengan como socios o accionistas a compañías extranjeras.

Con base en la Resolución NAC-DGERCGC11-00393, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 17 de octubre del 2011, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente, informar ante el SRI, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, participes o socios. La Compañía espera cumplir con este requerimiento de información hasta el 28 de febrero del 2013.

Perdida por acción - La pérdida básica por acción, ha sido calculada dividiendo la pérdida neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2012.

13. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a los ingresos por el arrendamiento de dos bienes inmuebles ubicados en el barrio centenario con un canon de arrendamiento de US\$ 1,500 mensuales y del bien ubicado en la ciudad de salinas por un monto de US\$ 700 mensuales.

14. GASTOS DE ADMINISTRACION

Durante el año 2012, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Honorarios profesionales	32,794
Mantenimiento de vehículos	13,963
Impuestos y contribuciones	17,397
Mantenimiento de propiedades de inversión	7,957
Servicios básicos	3,392
Otros	250
Total	<u>75,753</u>

15. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó las NIIF y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros el 1 de enero del 2012. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*), se les aplicó el tratamiento permitido por la NIC 8 (*Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores*).

La Compañía adoptó las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Un detalle es el siguiente:

15. **APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF (Continuación)**

NIIF No. 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

NIC No. 1: Presentación de estados financieros

NIC No. 7: Estado de flujos de efectivo

NIC No. 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

NIC No. 10: Hechos posteriores a la fecha del balance

NIC No. 11: Contratos de construcción

NIC No. 12: Impuesto sobre las ganancias

NIC No. 16: Propiedad, planta y equipo

NIC No. 18: Ingresos ordinarios

NIC No. 19: Beneficios a los empleados

NIC No. 24: Información a revelar sobre partes relacionadas

NIC No. 28: Inversiones en empresas asociadas

NIC No. 33: Deterioro en el valor de los activos

NIC No. 36: Deterioro del valor de los activos

NIC No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

NIC No. 40: Propiedad de inversión

Los ajustes identificados por **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** al 31 de diciembre del 2011, fueron realizados para cumplir con una disposición legal, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera entraron en vigencia a partir del año fiscal 2012. La NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*) establece que **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** no necesita presentar el balance general al 31 de diciembre del 2010 (*de apertura al 1 de enero del 2011*) en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Los ajustes surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto **INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.** reconoció los mismos, en la fecha de transición a las NIIF, el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta utilidades retenidas (aplicación por primera vez de las NIIF), la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. - Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011, por lo que en abril 1 del 2011 y 10 de septiembre del 2012, cumplió con la presentación del cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, respectivamente, ante la Superintendencia de Compañías y el cual incluyó lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, la Compañía elaboró para los respectivos periodos de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y correspondiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultado (*utilidad del periodo*) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera, al 31 de diciembre del 2011.
- Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

15. **APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)**

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF) y los cuales fueron registrados en el Patrimonio de la Compañía el 31 de diciembre del 2011. Un detalle de los ajustes efectuados en el patrimonio es el siguiente:

	<u>Patrimonio de los accionistas</u>	<u>Utilidades retenidas</u>
	(Dólares)	
Registros contables con NEC al 31 de diciembre del 2011	69,281	59,993
Ajuste por valor patrimonial proporcional	<u>603,781</u>	<u>603,781</u>
Registros contables con NIIF al 1 de enero del 2012	<u>673,062</u>	<u>663,774</u>

Estos ajustes identificados por INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. al 31 de diciembre del 2011, fueron realizados de manera de cumplir con una disposición expresa de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera. Los ajustes resultantes por US\$, 603,781, surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF y por lo tanto INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. reconoció los mismos el 31 de diciembre del 2011, directamente en la cuenta de utilidades retenidas la que forma parte del patrimonio neto de los accionistas.

16. **CONTRATOS**

- El 7 de noviembre del 2011, en la ciudad de Guayaquil se celebra la renovación del contrato de arrendamiento del bien inmueble entre la Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. y el señor Santiago Enrique Maspons, dicho bien está compuesto por un lote de terreno y edificación, ubicado en el barrio centenario, en la intersección de las calles dolores sures n°. 113 y maracaibo, cuyo canon de arrendamiento ha sido fijado en US\$. 1.500 mensuales, pagaderos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la entrega y recepción de la factura respectiva. Cabe señalar que dicho contrato ha sido renovado un año más de plazo.
- El 7 de noviembre del 2011, en la ciudad de Guayaquil se celebra la renovación del contrato de arrendamiento del bien inmueble entre la Compañía INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A. y el señor Santiago Enrique Maspons, dicho bien está compuesto por un lote de terreno y edificación, ubicado en la manzana 74 de la ciudad de salinas, provincia de santa elena, cuyo canon de arrendamiento ha sido fijado en US\$. 700 mensuales, pagaderos dentro de los cinco días hábiles siguientes a la entrega y recepción de la factura respectiva. Cabe señalar que dicho contrato ha sido renovado un año más de plazo.

17. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 05 del 2013), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

- ✓ Se encuentran en debate en la Asamblea Nacional del Ecuador la Ley de Inquilinato, en la cual Los Municipios del país deberán crear oficinas de Registro de Arrendamientos que, entre otras cosas, serán las encargadas de fijar precios topes de los arriendos, así, también establece que el dueño de casa puede pedir una garantía de hasta dos veces el valor del arriendo siempre y cuando este no supere los US\$. 159 (es decir, el 50% de una remuneración básica unificada). Otra de las reformas establece que dicha garantía no se quedará con el arrendador sino que deberá ser depositada en una cuenta que establezca el Municipio, en el Banco Nacional de Fomento. En el caso de que expire el contrato de arrendamiento son un acuerdo entre las partes, en cuanto a devolver la totalidad de la garantía, los reclamos deberán ser resueltos por un Juez de Inquilinato. También se establece que el arrendador que suspenda la provisión de servicios básicos por falta de pago del inquilino será sancionado con una multa de dos mensualidades de arrendamiento.
- ✓ En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, ha sido publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia, debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo de operaciones, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000 y dicha reforma entra en plena vigencia a partir del 25 de enero de 2013.

RECONCILIACIÓN DE LOS SALDOS CONTABLES

	31 DE DICIEMBRE DE 2012	31 DE DICIEMBRE DE 2011	31 DE DICIEMBRE DE 2010	31 DE DICIEMBRE DE 2009
Saldo inicial	6,290	0	0	0
Incrementos	4,377	0	0	0
Disminuciones	11	0	0	0
Reclasificación	20,943	0	0	0
Saldo final por movimientos	0	0	0	0
Saldo por transferencia de los activos	56,297	173,238	173,238	173,238
TOTAL SALDO DE TRANSFERENCIA DE LOS ACTIVOS	56,297	173,238	173,238	173,238

INDUSTRIAS Y PREDIOS SOTAVENTO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 (PERIODO DE TRANSICION DE NEC A NIIF)
(Expresado en Dólares)

	Saldos según NEC 31-12-2011	Ajustes por NIIF		Saldos según NIIF 01-01-2012
		Débitos	Créditos	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo en caja y bancos	2,861	0	0	2,861
Activos financieros	16,872	0	0	16,872
Servicios y otros pagos anticipados	6,425	0	0	6,425
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	26,158	0	0	26,158
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad de inversión, neto	849,432	0	0	849,432
Inversiones en acciones	654,724	726,985	123,204	1,268,505
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,514,156	726,985	123,204	2,117,837
TOTAL ACTIVOS	1,540,314	726,985	123,204	2,144,095
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Pasivos financieros	6,085	0	0	6,085
Obligaciones con instituciones financieras	158,032	0	0	158,032
Otras obligaciones corrientes	4,667	0	0	4,667
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	168,784	0	0	168,784
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Pasivo financiero a largo plazo	1,302,249	0	0	1,302,249
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,302,249	0	0	1,302,249
TOTAL PASIVOS	1,471,033	0	0	1,471,033
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:				
Capital social	4,960	0	0	4,960
Reserva legal	4,310	0	0	4,310
Otras reservas	18	0	0	18
Resultados acumulados	59,993	0	0	59,993
Adopción NIIF por primera vez	0	123,204	726,985	603,781
TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	69,281	123,204	726,985	673,062
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	1,540,314	123,204	726,985	2,144,095